



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/610/4031

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 05.06.2018

Rauch, Peter

| <u>Beratungsfolge</u> | <u>Zuständigkeit</u> | <u>Termin</u> |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung und Verkehr | Vorberatung | 28.06.2018 |
| Rat | Entscheidung | 09.07.2018 |

Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord "
- Einleitung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr verweist folgenden Beschluss an den Rat der Stadt Oelde:

Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ der Stadt Oelde.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen voraussichtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der insgesamt rund 15.500m² große Geltungsbereich liegt südlich der Ostfelder Straße und des Fußweges zwischen Warendorfer Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße sowie östlich der Warendorfer Straße.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 136 erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

| Flur | Flurstücke |
|------|--|
| 21 | 9 tlw., 10 tlw., 19, 20, 21, 148, 149, 150 tlw., 562 tlw., 563, 571, 641, 642, 643 tlw., 644 tlw., 647 |

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme/Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: W 3-2 von Seite 80

Sachverhalt:

Das Architekturbüro Heiringhoff hat mit Schreiben vom 12.04.2018 stellvertretend für die Eigentümer des Grundstückes Warendorfer Str. 139 (Flurstück 642, Flur 21), welche auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus errichten möchten, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Das Vorhaben ist auf dem genannten Flurstück, welches gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist, in der angestrebten Größenordnung nicht zulässig, da sich das Vorhaben aufgrund seiner Kubatur nicht in die Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung, welche durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, einfügt.

Der Antragssteller begründet seinen Antrag damit, dass das oben genannte Grundstück sowie auch die benachbarten Grundstücke (siehe Anlage 2) für die vorhandenen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser nach heutigen Maßstäben sehr groß seien und eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern anzustreben sei. Da bisher kein Bebauungsplan bestehe, könne der aufzustellende Bebauungsplan für die zukünftige Bebauung des Straßenzuges Rechtssicherheit sowie ein städtebaulich schlüssiges Konzept sicherstellen.

Neben diesem Vorhaben sind bereits Bauanträge für zwei weitere Mehrfamilienhausneubauten für Grundstücke in diesem Bereich gestellt worden, welche ebenfalls auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sind. Aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren weitere vergleichbare Anträge folgen werden. Nicht zuletzt weil durch diese Vorhaben zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, wird seitens der Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich als sinnvoll angesehen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ der Stadt Oelde ist im Norden durch die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Carl-von-Ossietzky-Straße und der Warendorfer Straße, im Osten durch die Warendorfer Straße, im Süden durch den Vossweg sowie im Westen durch die (gedachten) östlichen Grundstücksgrenzen der an der Carl-von-Ossietzky-Straße gelegenen Grundstücke begrenzt.

Die Nachverdichtung in dem beschriebenen Geltungsbereich entspricht der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Neuerschließung am Siedlungsrand eingeräumt wird, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Aufgrund der bisherigen Nutzung für Einfamilienhäuser ist für die Umsetzung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis gegeben. Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und die festgesetzte Grundfläche nicht die Größe von 20.000 qm überschreitet, ist es nach § 13a BauGB möglich, einen Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. In diesem kann das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs verkürzt werden. Bei der Aufstellung des o.g. Bauleitplanverfahrens soll das

beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen und auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Anlage(n)

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Geltungsbereich